

各镇人民政府、万福店农场，各风景名胜区、经济开发区管委会，县直各部门：

经县政府同意，现将《随县农村民居建设管理办法（试行）》印发给你们，请遵照执行。

2019年1月11日

随县农村民居建设管理办法（试行）

第一章 总 则

第一条 为规范我县农村民居建设管理，改善农村人居环境，形成随县民居特色，建设美丽乡村，推动乡村振兴，根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《村庄和集镇规划建设管理条例》等法律法规，按照随县《关于推进乡村振兴战略实施方案》相关要求，制定本办法。

第二条 本县行政辖区内农村新建民居用地、规划、建设管理适用本办法，城镇规划区范围内的居民住房建设除外。

第三条 本办法所称农村民居用地是指农村居民的住房及附属用房用地。

第四条 农村民居建设管理坚持政府引导、村民自治、因地制宜、合理规划、突出特色、节约用地、配套完善、科学发展的原则。

第五条 各镇（场）人民政府、桐柏山太白顶风景名胜区管委会具体负责本辖区内农村民居建设的受理、报建、质量安全、巡查整改等日常监督管理工作。

第六条 县国土、规划、住建等部门是农村民居建设管理的行政主管部门，应当协同做好农村民居的用地、规划、建设等管理工作。县发改、财政、交通、水利、林业、城管、电力等相关部门应当按照各自职责，配合做好农村民居建设管理的相关工作。

第二章 规划选址

第七条 农村民居建设应当统一规划、统一风貌、集中建设。鼓励和引导偏、远、散、小及空心村的农村居民逐步向集中居民点、中心村（湾）、集镇、县城聚居。

各行政村应当至少规划一处集中居民点，村民建房应符合村庄规划。村庄规划经村民会议讨论同意后，由镇（场、景区）人民政府（管委会）报县人民政府批准。农村民居建设应依法办理《建设用地批准书》和《乡村建设规划许可证》。

镇（场、景区）人民政府（管委会）应当组织编制和完善村庄规划，并依法报批。村庄规划内容应当包括户均建房用地面积、建筑面积、层高、道路、供水、排水、消防、供电、公厕、垃圾收集、绿地、生产生活服务设施以及公益事业、社会事业等各项建设的用地布局和建筑风貌管控等要求。

县镇两级人民政府按事权划分应当将村庄规划编制经费纳入同级财政预算统筹安排。

第八条 农村集中居民点规划选址应当符合土地利用总体规划，综合考虑各类自然灾害和安全因素影响，选择水源充足、水质良好、通风向阳、交通方便和地质条件适宜的地段。充分依托现有用地、供水、排水、环境等条件较好的村庄。公路沿线村庄居民点距国道、省道边沟 50 米以上，距县道、乡道 30 米以上。

第九条 严禁占用基本农田、生态公益林，禁止大面积开挖山体等破坏生态环境建设行为，禁止在河道、水库、坑塘、油气管道、电力等保护区内或者危险区域内建设。

第三章 报建条件及审批程序

第十条 具有本村户籍的农村集体经济组织成员符合下列条件之一的，可以以户为单位申请农村民居建设：

(一) 因无住房或现有住房用地面积明显低于当地标准，且人均住房建筑面积低于 30 平方米的；

(二) 因兄弟姐妹或子女结婚等原因确需分户，经认定符合分户条件的；

(三) 外来人员落户，经公安机关登记了户籍，并成为本集体经济组织成员，且原籍没有宅基地的；

(四) 原住房因国家建设项目征收或者公共设施和公益事业建设占用，以及发生或者防御自然灾害、政策性移民等需要搬迁安置的；向中心村、农村集中居民点集聚的；

(五) 原有住房经具有农村危房鉴定资质的机构鉴定和县级建设主管部门认定属 D 级危房需要拆除重建的；

(六) 法律法规规定的其他情形。

第十一条 有下列情形之一的，农村民居建设用地申请不予批准：

(一) 以出租、出卖、赠与或者其他形式非法转让宅基地及其地上建（构）筑物，或者将现有住房改作他用的；

(二) 以现有家庭成员作为一户申请建房用地并被批准后，不具备分户条件而以分户为由的；

(三) 有违法用地、违法建筑未处理结案的；

(四) 已列入规划改造、征迁范围的;

(五) 政府供养的五保户申请宅基地的;

(六) 其他不符合申请建房条件的。

第十二条 农村民居建设审批按以下程序办理:

(一) 建房申请人向所在地村委会提交申请,经村委会初审符合“一户一宅”建房条件并签署意见后,报镇(场)人民政府审查;

(二) 镇(场、景区)人民政府(管委会)组织镇(场)国土所、林管站、城建等工作人员进行实地核查。核查通过的,将拟批准建房用地对象、规划选址、用地面积、旧房处理等情况公示。公示无异议的,建房申请人向镇(场)人民政府(管委会)申请代办《个人建房用地批准书》和《乡村建设规划许可证》;未通过核查或者公示有异议的,告知村民委员会和建房申请人。

(三) 在取得《个人建房用地批准书》、《乡村规划建设许可证》并由镇(场)国土、城建工作专班会同村委会有关人员到实地放线定桩后,建房申请人方可开工建设;

(四) 新建住房竣工后,建房人应当向镇(场)人民政府提出验收申请。通过验收后,到镇(场)国土所申请代办《不动产登记证书》。

第十三条 建房户申请核发《乡村建设规划许可证》，应当向镇（场）人民政府提交以下材料：

（一）书面申请及村委会初审意见；

（二）占用林地的须出具办理林地占用的手续。

（三）国土部门出具的《个人建房用地批准书》；

（四）房屋用地四至签章及在《随县农村民居建筑设计图集》中所选的农村住宅设计图；

镇（场）人民政府审查同意后，报县建设行政主管部门核发《乡村建设规划许可证》。

第四章 用地管理

第十四条 农村民居建设用地，由村民提出用地申请，经村民委员会同意，镇（场、景区）人民政府（管委会）审核后，报县人民政府批准。涉及占用农用地的，由镇（场）国土所负责统一报县国土资源局按规定办理农地转用手续。使用原宅基地的，由镇（场）人民政府（管委会）审批。

第十五条 农村民居用地以户为单位进行申请、审批、使用，坚持一户一宅、面积法定、拆旧建新的原则。？

合理管控农村民居新建、改建房屋宅基地（含附属设施）总面积，使用农用地的每户一般不得超过 140 平方米，使用未利用土地的每户一般不得超过 200 平方米。

第十六条 逐步建立宅基地自愿、有偿退出机制。鼓励进城落户农村居民在本集体经济组织内部自愿有偿退出宅基地，退出宅基地的农村居民按照“谁受益谁补偿”的原则给予奖励和补偿。退出宅基地的农村居民获得奖励和补偿后自动放弃建房资格。

第五章 建设管理

第十七条 农村民居建设应当节约资源、保护环境，突出乡土特点、地域特点、历史文化，建筑风貌应与周围环境相协调。农村民居应以低层联体式为主，建筑层数原则上不得超过三层，建筑高度不超过 10.5m（坡屋顶为屋面起坡点，坡屋顶最大坡度不超过 35 度。平屋顶为女儿墙顶）。

第十八条 县住房和城乡建设局负责编制《随县农村民居建筑设计图集》，免费提供村民选用。村庄集中居民点建筑风貌的确定，由各村民委员会召集村民讨论，根据多数村民的意见，在《随县农村民居建筑设计图集》中选定一套。各镇（场）人民政府应对建筑立面及色彩严格把关，使村庄集中居民点的建筑风貌保持和谐统一。

第十九条 县住房和城乡建设局应当加强对农村建筑工匠的技能培训，引导农村建房施工由施工企业、建筑业劳务专业承包队或经过技能培训的农村建筑工匠承建。

第二十条 农村民居建设过程中，镇（场）国土、城建及村组应加强指导监督，确保按选定的建筑设计施工图进行建设。建设完成后，镇（场）人民政府（管委会）组织验收，由县住房和城乡建设局复核。对严格按照选定的《随县农村民居建筑设计图集》建设的新建民居，按每户壹万元给予奖励，奖金由县、镇两级财政分摊列支。

第六章 责任追究

第二十一条 镇（场）人民政府（管委会）对本地村庄规划建设管理工作负总责。各镇要建立动态巡查机制，及时发现和制止辖区内的违法用地和违法建设行为，并依照《土地管理法》、《城乡规划法》、《村庄和集镇规划建设管理条例》等规定依法作出责令停止建设、限期拆除或者罚款等行政处理。

第二十二条 农村民居未经批准或者以欺骗手段骗取批准宅基地、非法占地建房的，由县级以上人民政府土地行政主管部门责令退还非法占用的土地，限期拆除在非法占用的土地上新建的房屋。

第二十三条 建房户擅自修改随县农村民居建筑设计图纸或者未按设计效果图施工的，由各镇（场）人民政府（管委会）按照《村庄和集镇规划建设管理条例》的相关规定责令停止施工、限期改正。

第二十四条 负责农村民居建设的相关人员在农村民居建设管理过程中违反法律法规相关规定的，根据情节轻重给予相应处理；构成犯罪的，依法移送司法机关追究其刑事责任。

第七章 附则

第二十五条 本办法自 2019 年 2 月 1 日起施行，试行期三年。

第二十六条 本办法若与国家法律、法规、政策有关规定相抵触的，则以国家法律法规政策的规定为准。此前随县人民政府出台与本办法规定相抵触的，则以本办法为准。

第二十七条 本办法由随县住房和城乡建设局负责解释。